

## 理事長 序

「驗屋」於現今社會中已是一項新興的產業，在產業發展過程中逐漸受到重視。對一般人而言，買房是人生大事，使用期間往往在10年以上，如何買到一間讓自己滿意且舒適的房子，交屋前的驗屋是個關鍵，目前驗屋並沒有專業證照之認定，坊間驗屋公司良莠不齊又缺乏公信力，讓消費者難以查證，易造成購屋者與售屋者或建商之間的對立，故需要有更安全及專業客觀的驗屋者做為兩者間溝通的橋樑。

建築師對建築物的生命歷程，從設計、施工、竣工乃至於使用管理等皆有參與，故建築師執行驗屋之業務，有其一定之優勢及公信力，考量擴大建築師的業務範圍並增進其專業職能，特舉辦此訓練會協助本會建築師執行驗屋業務之參考。

本次訓練會針對建築師執行驗屋實務及過程中可能遭遇的問題等，特聘請臺中市建築師公會資深驗屋團隊柯耿星、駱世鴻及朱健章等三位建築師擔任講師，藉由他們的實務經驗深入淺出的帶入驗屋實務作業要領，期望受訓結業的建築師們能夠立即上手及推廣此業務。

特別要感謝由林國財主任委員帶領之專案小組：歐金定召集人、陳進生顧問、劉憲宗委員、李易軒委員、謝家銘委員及林蘊亭委員等多位委員兩個月來針對本次驗屋訓練會相關課綱與三位外聘講師密

切聯繫及研討，作成「驗屋問題探討」及「驗屋儀器操作(一)及(二)」等精闢內容編成講義。冀望本訓練會能讓有心進入「驗屋」領域的建築師們提供具體入門案例之參考，增益驗屋職能、精益求精進而推廣業務，若此，當可提升本會驗屋專業形象及公信力，與我會建築師們共勉之，特此為序。

新北市建築師公會

理事長 **汪俊男**

114年5月15日

# 社團法人新北市建築師公會

## 114 年度鑑定訓練會

一、時間：114 年 5 月 15 日下午 1 時 30 分~下午 4 時 30 分

二、地點：新北市板橋區農會(第二大樓 15 樓第 13 研習廳)

三、課程表：

114 年度鑑定訓練會課程表				
項次	時間	課程內容	致詞/講師	主持人
1	13:10-13:30	鑑定人報到		
2	13:30-13:40	理事長致詞	汪理事長 俊男	鑑定委員會 林主任委員 國財
3	13:40-14:30	驗屋問題探討	朱健章 建築師	
4	14:30-15:20	驗屋 SOP & 準備儀器	柯耿星 駱世鴻 建築師	
5	15:20-15:30	休息時間		
6	15:30-16:20	驗屋發想&業務執行	駱世鴻 建築師	鑑定委員會 林主任委員 國財
7	16:20-16:30	Q & A	全體講師	



## 目 錄

壹、驗屋問題探討.....	01-29	朱健章建築師
貳、驗屋SOP&準備儀器 .....	30-47	柯耿星建築師 駱世鴻建築師
參、驗屋發想&業務執行 .....	48-75	駱世鴻建築師



# 驗屋問題探討

朱健章



# 新北市建築師公會

## (驗屋問題探討)

主講人：朱健章 建築師

現任：朱健章建築師事務所主持人

日期：2025.05.15

1

## 大綱

- 壹：前言
- 貳：驗屋的優點
- 參：驗屋問題等級
- 肆：報告書格式
- 伍：一般性缺失
- 陸：驗屋操作問題分析
- 柒：展望與建議

# 壹、前言

- 1、驗屋**費用**收取（計算）方式
- 2、各項**標準**認定
- 3、重大**瑕疵**定義（文件）
- 4、**驗屋**、**鑑定**區別

## 驗屋

調查

- 針對房屋情況進行
- ( 檢查 ) ( 驗收 ) ( 查驗 )

外觀

- 表面狀況

時間

- 一天的工作時間

標的 判斷事物的，是非真偽。

項目 如(這幅畫需要請人鑑定真假！)

項目 如(牆壁漏水,鑑定其原因)。  
修復(方式) (費用) (價損)

時間 一天以上的工作時間

## 鑑

名詞	動詞
① 鏡子	① 照
② 視察	② 審察、視察
	③ 警戒、戒勉

### 釋義

(名詞)

鏡子。

《莊子·德充符》：「鑑明則塵垢不止。」《新唐書·卷九七·魏徵傳》：「以銅為鑑，可以正衣冠。」

視察、觀照的能力。如：「知人之鑑」。

可以作為警戒、警惕的事。如：「前車之鑑」。《墨子·非命下》：「為鑑不遠，在彼殷王。」

作為證明的信物。如：「印鑑」。

姓。如明代有鑑明復。

(動詞)

照。

《莊子·德充符》：「人莫鑑於流水，而鑑於止水。」明·徐弘祖《徐霞客遊記·卷五·滇遊日記三》：「泉混混平吐，清冽鑑人眉宇。」

審察、視察。

三國蜀·諸葛亮《正議》：「魏不審鑑，今次之矣。」唐·王勃《為人與蜀城父老書》：「鑑物於筆不於成。」

警戒、戒勉。

唐·杜牧《阿房宮賦》：「後人哀之而不鑑之。」

# 驗

名詞	動詞
① 憑證、證據	① 察看、檢查

釋 義

(名詞)

憑證、證據。

《韓非子·顯學》：「無參驗而必之者，愚也；弗能必而據之者，誣也。」

《史記·卷六八·商君傳》：「商君之法，舍人無驗者坐之。」

預期的效果，或與預言相合的事實。如：「效驗」。

《淮南子·主術》：「驗在近而求之遠，故弗得也。」

《三國志·卷四七·吳書·吳主權傳》：「表說水旱小事，往往有驗。」

病徵。

《列子·湯問》：「二人曰：『願先聞其驗。』」

動詞

察看、檢查。

如：「驗血」、「驗屍」。

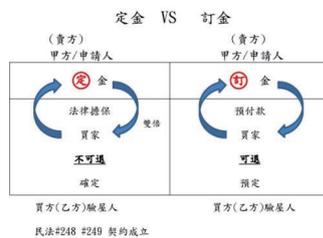
唐·柳宗元〈種樹郭橐駝傳〉：「甚者爪其膚以驗其生枯，搖其本以觀其疏密，而木之性日以離矣。」

審核、證實。

《呂氏春秋·審分覽·知度》：「有職者，安其職不聽其議；無職者，責其實以驗其辭。」

結果與所預言相合。如：「應驗」、「屢試屢驗」。

驗屋 — 是否需定合約  
 如何收費用  
 是否需(定)(訂)金



## 貳、驗屋的優點

- 1、專業科技儀器——避免土法檢驗
- 2、降低隱藏風險——減少日後困擾
- 3、驗屋系統檢查——避免細部遺漏
- 4、完善驗屋報告——第三方的溝通
- 5、提供完善諮詢——陪伴您至交屋

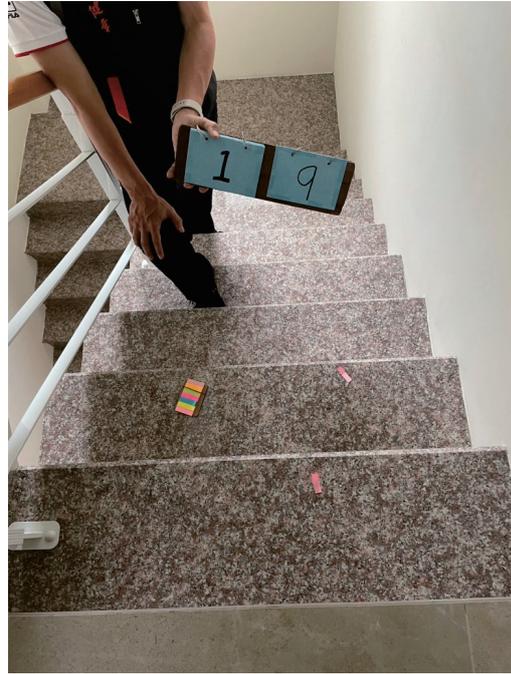
## 參、驗屋問題等級

### 1、功能問題——影響正常使用或日後問題

- @排煙機排風管未裝設好
- @地板漏水管有雜物
- @漏電斷路器不作用
- @其他

### 2、品質問題——功能上還算正常使用，有些不便及風險

- @磁磚空鼓聲或裂痕
- @鋁門窗不易開啟
- @其他



## 參、驗屋問題等級

### 3、美觀問題-----使用正常, 表面不整齊或有瑕疵

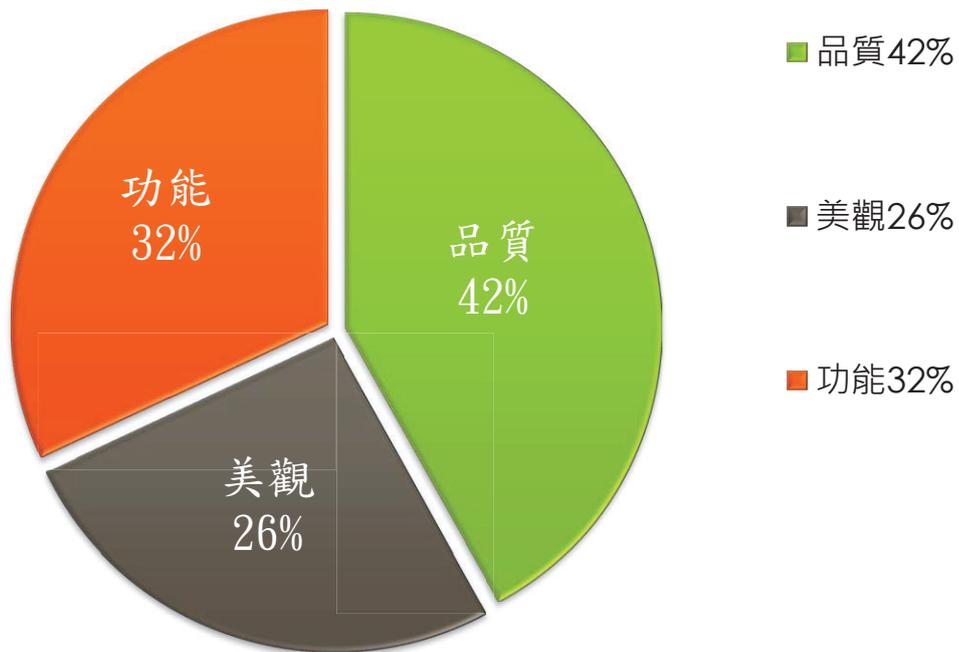
@櫥櫃刮傷

@門框刮傷

@其他

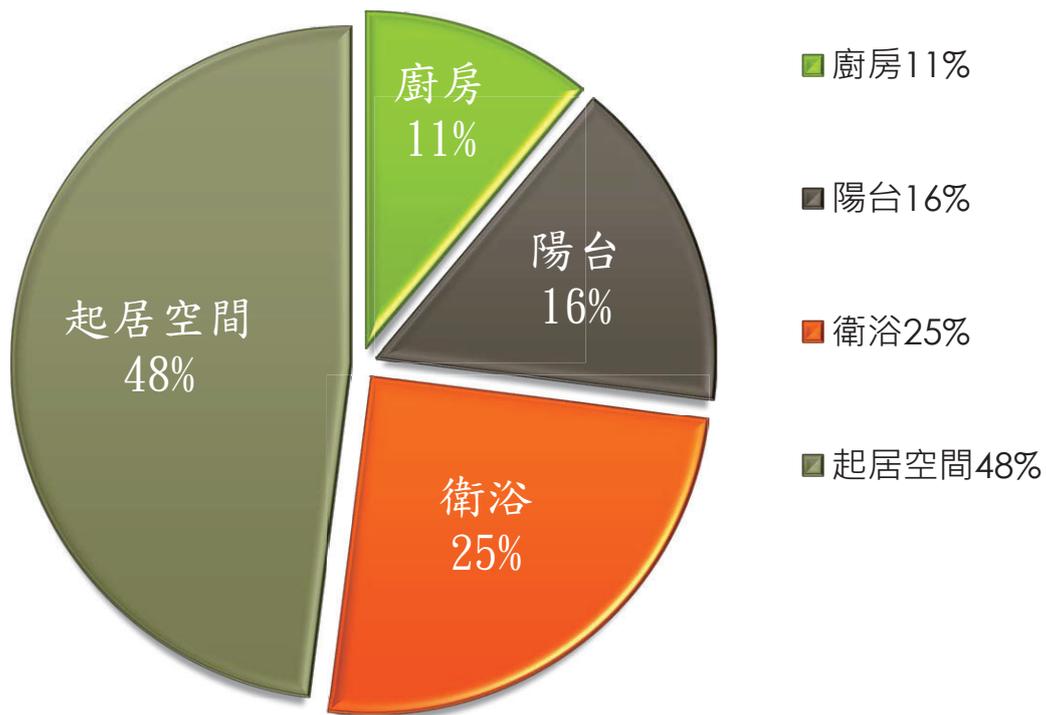


## 驗屋缺失分級



(功能及品質問題, 應優先和建商討論這兩項如何解決?)

## 驗屋缺失項目區域占比



## 參之一、起居空間

### 功能問題缺失

@紗門紗窗不能開啟

@弱電無訊號不良

@門框四周未施作矽利康

@窗扇未密合

@其他

## 參之一、起居空間

### 品質問題缺失

@門窗框刮傷

@地板空鼓聲

@牆面磁磚裂痕

@地板及牆面空鼓聲

@電源出線盒未安裝好

@其他

## 參之二、衛浴空間

### 功能問題缺失

@乾濕分離搗擺門未密合

@防水膠條

@排水孔堵塞

@地板排水坡度不良

@其他。

## 參之二、衛浴空間

### 品質問題缺失

@洗臉盆/檯面裂痕、刮傷

@地板、牆面空鼓聲、裂痕

@器具四週未施作砂利康

@抽風、冷暖機過於吵雜

@其他

## 肆、報告書格式與型態

@橫式——直式

@矮的——高的

@其他——五花八門



**社團法人臺中市建築師公會 一般驗屋檢查表-1 (公共設施)**

建案名稱: \_\_\_\_\_ 戶別: \_\_\_\_\_  
 建案地址: \_\_\_\_\_ 委託人(簽名): \_\_\_\_\_  
 檢查日期: \_\_\_\_\_ 是否需要複驗: 是 否 合格打O, 不合格打X

泥作裝修門窗	外觀	社區道路	台電配電室	停車位1	停車位2	儲藏室	外玄關	1F梯廳	2F梯廳	3F梯廳	4F梯廳	5F梯廳	R1F	R1F戶外景觀	R1F廁所	R2F	R3F
天花板	1. 梁是否有結構裂縫?																
	2. 粉刷是否平整?																
	3. 油漆顏色是否均勻?																
	4. 是否有漏水痕跡?																
	5. 有無龜裂的情形?																
	6. 裝潢版縫隙批土是否平整?																
	7. 裝潢版材質是否符合?																
牆面	1. 柱是否有結構裂縫?																
	2. 粉刷是否平整?																
	3. 油漆顏色是否均勻?																
	4. 裝飾材是否平整? 翹曲?																
	5. 是否有發霉/漏水痕跡?																
	6. 有無龜裂的情形?																
	7. 開關插座等電氣蓋板旁, 是否有破口情形?																
	8. 是否有孔洞未補齊之情形?																
	9. 是否有電線外露之情形?																
地坪	1. 地磚品牌是否符合?																
	2. 輕敲磁磚表面是否有空鼓音(> 1/5)?																
	3. 地面施工是否水平平整? 翹曲?																
	4. 浴廁地板是否洩水良好?																
	5. 磁磚的磚縫大小、色澤是否一致?																
	6. 地坪是否有裂痕? 破裂?																
	7. 踢腳板是否安裝平整?																
門	1. 門扇材質品牌是否符合?(防火標識)																
	2. 門鎖是否使用順暢?																
	3. 門扇關閉是否密合、無卡住情形?																
	4. 門片門框有無凹損或是烤漆脫落、鏽蝕?																
	5. 「門止」是否未鏽損壞?																
	6. 門扇與地板間的縫隙是否過大/過小																
窗	1. 門扇材質品牌是否符合?																
	2. 是否可緊密閉合? 上鎖不致鬆動?																
	3. 窗扇推拉時是否順暢?																
	4. 窗框及玻璃表面, 是否有刮痕或破裂?																
	5. 窗體與牆體填縫是否確實																
	6. 接縫平整, 無包裝紙殘留及空隙																
	7. 窗外確實施打刮利膠																

水電檢查		外觀	社區	道路	管電	管電	停車位1	停車位2	儲藏室	外玄關	1F梯廳	2F梯廳	3F梯廳	4F梯廳	5F梯廳	R1F	R1F戶外景觀	R1F廁所	R2F	R3F	
其他	1 設備是否操作正常?																				
	2 扶手、欄杆是否穩固?																				
	3 各個空間是否清楚設置標示牌?																				
	4 植栽是否凋零枯萎?																				
	5 是否符合無障礙使用?																				
	6 是否符合購買時DM呈現圖面?																				
電力、 電話、 網路、 插座、 開關、 冷氣	1 電線/面板材質品牌是否符合?																				
	2 面板是否平整、有無破損或污染?																				
	3 插座電量是否符合? 110V、220V、漏電孔																				
	4 插座是否一迴路串聯太多?																				
	5 電燈是否正常?																				
	6 電話線孔是否連接接線箱?(標示清楚)																				
	7 網路線孔是否連接接線箱?(標示清楚)																				
建商會同人(簽名):		檢查人(簽名):																			

臺中市建築師公會 一般驗屋檢查表-1

瑞恩悅瑤

建案名稱: 台中市中區中港路107號(A/B)

建案地址: 台中市中區中港路107號(A/B)

檢查日期: 113.4.9

合格打O, 不合格打X, 無此項打/

是否需要複驗: 是 否

泥作裝修門窗		0, X, 無打/	相對應的相片	補充說明	備註
天花板	1 粉刷是否平整?	0			
	2 是否有滲水痕跡?	0			
	3 裝著板舖除批土是否平整?	0			
牆面	1 油漆顏色是否均勻?	0			
	2 是否有發霉/滲水痕跡?	0			
	3 有無蟲蟻的情形?	0			
	4 開關插座等電氣蓋板旁, 是否有破口情形?	0			
地坪	1 輕敲磁磚表面是否有空鼓音?	0			
	2 地面施工是否水平平整?	0			
	3 浴廁地板是否洩水良好?	0			
	4 地磚是否破裂?	0			
	5 踢腳板是否安裝平整?	0			
木地板	1 木地板是否平整、踩踏無聲響?	0			
	2 木地板是否有刮痕?	0			
門	1 門鎖是否使用順暢?	0			
	2 門縫關閉是否密合、無卡住情形?	0			
	3 門片門框有無凹損或是烤漆脫落、鏽蝕?	0			
窗	1 是否可緊密閉合? 上鎖不致鬆動?	0			
	2 窗扇推拉時是否順暢?	0			
	3 窗框及玻璃表面, 是否有刮痕或破裂?	0			
	4 窗體與牆體填縫是否確實?	0			
	5 窗戶玻璃有無破損?	0			
水電檢查	1 面板是否平整、有無破損或污染?	0			
	2 插座電量是否符合? 110V、220V、漏電斷路器安裝確實?	0			
	3 電燈是否正常?	0			
	4 電話線孔是否連接接線箱?(標示清楚)	0			
	5 網路線孔是否連接接線箱?(標示清楚)	0			

會同人、申請人(簽名): 張長儀

臺中市建築師公會 檢查人(簽名): 瑞恩悅瑤

日期: 113年4月09日

註: 僅就當天現場狀況, 以非破壞性檢驗為依據, 所發之檢驗報告。

滾動式修正項目

臺中市建築師公會 一般驗屋檢查表-2					
建築名稱: 建築地址: 檢查日期:		合格打O, 不合格打X, 無此項打 / 是否需要複驗: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
廚房設備		O, X, 無打/	相對應的相片	補充說明	備註
櫥櫃	1 門扇的安裝是否穩固? 閉合是否正常?	0			
	2 櫥櫃是否有刮傷情形?	0			
	3 櫥櫃是否開啟順暢?	0			
	4 抽屜、拉籃、順道檢查抽拉時是否滑順?	0			
流理檯	1 檢查檯面表面是否有刮痕及撞傷?	0			
	2 檯面與水槽縫隙以矽膠封邊, 水密性是否完善?	0			
	3 水可以從溢水口 排出?	0			
	4 止水塞拔除後, 排水是否順暢?	0			
瓦斯爐	1 點火及火燄是否正常?	0			
	2 瓦斯軟管接頭是否緊密固定?	0			
排油煙機	1 運轉時是否產生異聲?	0			
	2 油煙管及油煙罩是否安裝完整?	0			
	3 濾油杯、濾油網、遮煙罩是否安裝齊全?	0			
其他廚具	1 洗碗機功能是否正常?	0			
	2 烤箱功能是否正常?	0			
	3 其他:	0			
陽台設備		O, X, 無打/	相對應的相片	補充說明	備註
水龍頭, 插座	1 水龍頭數量是否符合?	0			
	2 水龍頭出水量是否正常?	0			
冷氣主機	1 冷氣主機安裝位置是否足夠?	/			
熱水器	1 開啟功能是否正常?	/			
排水孔	1 排水功能是否順暢?	0			
配電盤, 弱電箱		O, X, 無打/	相對應的相片	補充說明	備註
	1 開關箱面板是否平整? 無刮痕? 四周粉刷完整?	0			
	2 線路是否符合?	0			
	3 每個迴路是否均明白標示?	0			
會同人、申請人(簽名): 臺中市建築師公會 檢查人(簽名): 日期: 112年 4月 9日					

註: 僅就當天視察狀況, 以非破壞性檢測為依據, 所做的檢驗報告。

臺中市建築師公會 一般驗屋檢查表-3					
建築名稱: 建築地址: 檢查日期:		合格打O, 不合格打X, 無此項打 / 是否需要複驗: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
衛浴設備		O, X, 無打/	相對應的相片	補充說明	備註
洗臉盆(包含鏡面)	1 止水塞是否密合?	0			
	2 水可以從溢水口 排出?	0			
	3 止水塞拔除後, 排水是否順暢?	0			
	4 存水彎是否安裝?	0			
	5 洗臉盆/檯面是否有裂縫、刮傷?	0			
	6 固定洗臉盆的螺絲是否穩固?	0			
	7 水龍頭是否有刮傷、鏽蝕等情形?	0			
	8 水龍頭的轉動是否順暢?	0			
馬桶	1 表面有無刮痕、破損、裂痕?	0			
	2 馬桶蓋是否安裝完好?	0			
	3 免治馬桶蓋功能是否正常?	0			
	4 檢查沖水量及排水情形是否正常?	0			
	5 水箱注水是否正常?	0			
	6 檢查馬桶底部填縫是否完整?	0			
浴缸	1 水可以從溢水口 排出?	0			
	2 止水塞拔除後, 排水是否順暢?	0			
	3 浴缸是否有裂縫、刮傷?	0			
	4 檢查浴缸周邊填縫是否完整?	0			
淋浴間	1 浴缸縫隙是否確實填塞?	0			
	2 淋浴隔間的密封防水性是否良好?	X		排01/02	
	3 淋浴門的開關是否正常?	0			
配件	1 抽風扇是否有運轉, 運轉時聲音是否過於吵雜?	0			
	2 多功能冷暖排氣扇品牌是否符合? 功能正常?	0			
	3 其他配件安裝是否穩固?	0			
會同人、申請人(簽名): 臺中市建築師公會 檢查人(簽名): 日期: 112年 4月 9日					

註: 僅就當天視察狀況, 以非破壞性檢測為依據, 所做的檢驗報告。

## 七、現場立即產製驗屋表單

### A 戶

驗屋報告書(PS:僅當天表面狀況,依非破壞性檢測為依據,所做的檢測報告。)

列印日期:2024/04/09

序	日期	戶別	空間	位置	描述	位置標示	問題圖	住戶簽
1	04/09	瑞恩悅琿A17	陽台	05	窗框刮痕&所有窗外平台雜物			陳啟佑
2	04/09	瑞恩悅琿A17	臥室1	04	有雜質在窗軌上			陳啟佑
3	04/09	瑞恩悅琿A17	客廳	03	紗窗開啟太緊			陳啟佑
4	04/09	瑞恩悅琿A17	臥室1廁所	02	乾濕分離的門縫漏水			陳啟佑
5	04/09	瑞恩悅琿A17	共用廁所	01	止水壓條漏水			陳啟佑

### B 戶

驗屋報告書(PS:僅當天表面狀況,依非破壞性檢測為依據,所做的檢測報告。)

列印日期:2024/04/09

序	日期	戶別	空間	位置	描述	位置標示	問題圖	住戶簽
1	04/09	瑞恩悅琿B17	陽台	04	所有陽露台外露台髒污清潔			陳啟佑
2	04/09	瑞恩悅琿B17	共用廁所	03	磁吸膠條無法吸住			陳啟佑
3	04/09	瑞恩悅琿B17	臥室2	02	溝槽開啟不順			陳啟佑
4	04/09	瑞恩悅琿B17	客廳	01	滑軌有雜物			陳啟佑

## 伍、一般性缺失

### 1、開關箱位置——常見缺失

@開關箱絕緣板未裝置

@迴路未標示清楚

@線路零亂

@面板未平整、破損或污染

@其他

## 伍、一般性缺失

### 2、插座位置——常見缺失

@出線盒未安裝

@無電壓

@電源極性錯誤

### 3、室內配線位置——常見缺失

@未貼迴路表

@面板刮痕、四周粉刷未完整

@箱內插座未施作

@箱體刮傷、污染、生鏽



## 伍、一般性缺失

### 4、弱電插座位置-----常見缺失

@電視訊號不良

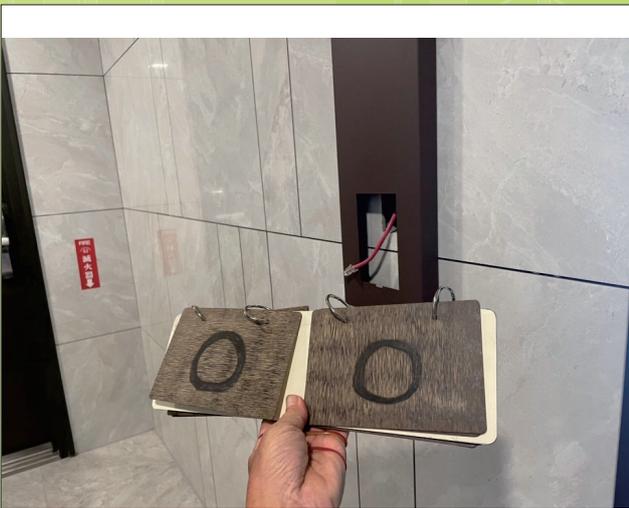
@網路及電話訊號不良

@未標示迴路

### 5、影像對講主機位置-----常見缺失

@未附操作手冊

@部分功能無法測試



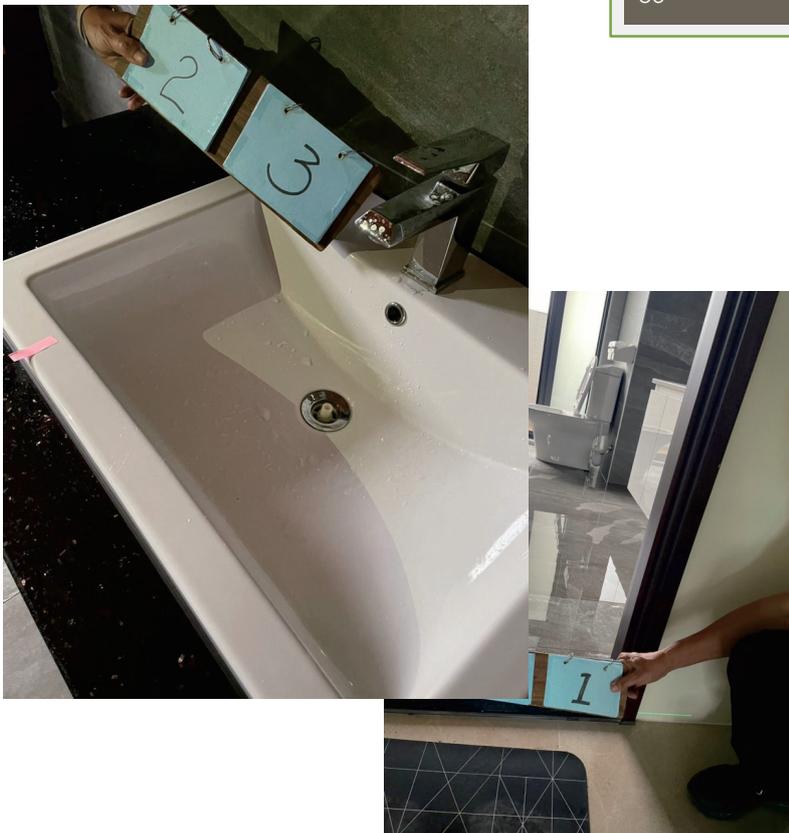
## 伍、一般性缺失

### 6、緊急按鈕位置-----常見缺失

- @一次、（多次性）使用方式
- @未附操作手冊

### 7、浴室位置-----常見缺失

- @減壓閥組壓力（未裝置）未調整
- @存水彎漏水
- @地排排水不順
- @電線及軟管未施作完成
- @未施作矽利康



## 伍、一般性缺失

### 8、廚房位置-----常見的缺失

@廚具未裝設齊全

@存水彎漏水

@排煙軟管未裝置

@櫃內未清理



## 伍、一般性缺失

### 9、陽台位置-----常見缺失

@牆面、地板空心

@燈組未裝設

@排水不良

@排水管有異物

### 10、房間消防探測器位置-----常見缺失

@探測器保護套未拆除



## 陸、驗屋操作問題分析（略舉）

### 1. 申請人

@費用

@現場狀況

@對報告書的滿意度

@收據、發票內容

@建築安全嗎？

@驗屋與交屋如何界定

@驗屋與撥款

@其他

### 2、對照人（建設公司）

驗屋時建設公司訴求

@如果有驗屋公司也提前跟我們確認，

請驗屋公司需出具有

1) 營業登記

2) 專業執照

3) 儀器校正紀錄

確保其專業度和報告可靠性（此幾項資料公司會紀錄留存）。

@其他

## 建設公司規定---案一

- 一、 驗屋標準
- 1.泥作粉刷:每1.5公尺\*1.5公尺牆面平整誤差值 $\pm 3\text{mm}$ 以內視為合於標準。
- 2.地、壁磚:每塊磁磚單磚五處(四個邊角及中心點)**黏著度有三處(含)**黏著則視為合於標準。地壁磚鋪貼之平整度 $\pm 3\text{mm}$  係屬正常視為**合於標準**。
- 3.抹縫:其寬度誤差 $\pm 3\text{mm}$  內屬合理範圍。
- 4.室內油漆:依二底二度施工法施作即視為合於標準(即批土打底、砂磨二次,底漆、面漆各一次為二度;壁面及版牆伸縮細紋係屬正常並不得視為瑕疵)。
- 5. **室內防水施作範圍**:各浴室地坪及其部分牆面。

- 6. **本案室內隔間建材**,以濕式輕隔間牆為施作方式,隔間材料其與RC結構界面處採適當的彈性材料處理,部分異材相接產生之些微凹陷、凸起及裂紋,買方同意為必要的施工法則,不得視為瑕疵。
- 7. 若客變退踢腳板,地磚與牆面間之縫隙為伸縮縫,係屬正常並不得視為瑕疵。
- 8. 室內隔間尺寸:誤差值在各戶總長度、**寬度百分之二**內視為合於標準。
- 9. 各戶建材(如牆/地面飾材、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆、廚/浴櫃檯面及面板……等)表面瑕疵在不影響日常生活使用下,同意以專業美容方式處理之。
- 10. 廚房櫥櫃背側(含烤漆玻璃),不貼磁磚或油漆,為粉刷打底面或隔間牆素面,買方同意為制式施作方式,除辦理變更加帳辦理外,不得要求補貼磁磚或油漆。一樓店鋪只預留管線出口不附廚具設備。

- 11.浴廁及廚房採矽酸鈣天花板,面刷油漆。
- 12.浴室裝修部分施作磁磚,因高溫窯燒生成,部分翹曲為自然且正常現象,買方不得主張為瑕疵要求更換。
- 13.浴室及陽台地磚(含露臺)均依規定及考量安全因素保留一定程度緩洩水坡度,以**不積水為原則**,買方同意為制式施作方式,不得要求變更洩水坡度。

## ○ 二、驗屋規範

- 1.室內油漆驗收時應以**正常目視瑕疵**為原則,不接受以強光照射牆面方式檢驗。
- 2.地、壁磚及油漆牆面檢測時,如因器具使用造成之瑕疵,應由**檢測方自行負責**,不得視為驗屋缺失。

- 3.**鋁窗及外牆滲水測試**:以噴霧擬實際風雨狀況,均勻測試鋁窗本體或周邊外牆,不得以水柱單點集中衝擊方式進行;測試戶應提前告知並自行做動線管制,若因測試造成他戶污染或影響行人,應由**測試戶別負清理及回復之責**。
- 4. 淋浴拉門為乾濕分離之用途,無法具有完全阻隔水源之功能,僅得以霧狀噴水模擬實際淋浴狀況測試。
- 5. 本案木門扇僅左右兩側施作貼皮封邊。
- **三、貴住戶若委請第三方驗屋單位驗屋,缺失請當場填載於賣方提供之驗收單上,日後僅以當日雙方簽認之驗收單為憑;第一次驗屋後若有新增之瑕疵或未盡事宜(未於第一次驗屋當日填載之事項),則列入交屋後保固修繕範圍。**

## 建設公司規定---案二

- **驗屋公司檢測建議及注意事項**
- 一、驗屋公司檢測人員建議如有下列證照則檢測時則更具公正性:
- 1.檢測電氣相關項目需具有符合**電氣**規定法規**相關證照**。(本人或人員)
- 2.檢測給、排水相關項目需具有符合**自來水**規定法規**相關證照**。(本人或人員)
- 3.檢測**電視、電話、弱電及監視系統**相關項目,需具有符合**弱電**規定法規**相關證照**。(本人或人員)
- 4.檢測消防、瓦斯相關項目需具有符合**消防及瓦斯**規定法規**相關證照**。(本人或人員)

- 二、檢測時請配合及注意事項:
- 1.穿著工作鞋**嚴禁踩踏設備**(例:馬桶蓋、浴缸...等,若因動線需求請先將器具做好保護措施,再進行相關檢測)。
- 2.依建照取得時,各項送審核准之規定內容檢測。
- 3.不得以破壞性方式進行檢測。
- 4.基於安全考量 BOX及電盤線路如需拆除檢測,則需具有電氣相關證照人員始可為之,並於檢測完成後確實復原。
- 5.電箱之中隔板拆除檢測後需復原及確實鎖緊。
- 6.基於安全考量,各項電源檢測後請**確實將電源關閉**。
- 7.天花板若已安裝**燈具不得將電線鬆脫**,檢測完畢需將檢修孔確實蓋上,且檢修孔需保持乾淨無污染。
- 8.電腦馬桶蓋於**通電後切勿手動掀蓋**(馬達與齒輪易受損)。需先行斷電後方可手動,需緩慢掀蓋。

- 9.若要進行窗戶或地坪試水,基於水資源不浪費原則,**水龍頭開啟**時間每次請勿**超過20分鐘**;若因試水造成本戶、上下樓層、鄰戶之建材污染損壞或任何受影響之財損問題,公司有權要求賠償。完成**試水後請先行簡易刮水清理現場**。
- 10.壁、地磚材料為人工窯燒成型,無法達到完全平整(翹曲現象),現場貼.磚屬手工施作,無法達到完全不空心的狀態。若地磚空心面積過大以更換方式處理,若為局部空心,不達到該塊**地磚九宮格中的三處,均屬合理現象**。
- 11.請勿使用粘性太強的遮蔽和紙膠帶,以免撕下後留有殘膠或使表面建材受損(例:油漆剝落)。
- 12.玻璃刮傷之檢測·應依附表CNS2442規範之刮痕個別長度及單位面積刮痕長度總和,做為檢驗標準。
- 13.牆面粉刷油漆皆為手工施作,應以目視觀察其平整度及刷痕,不得以用手電筒側光檢查之。

- 14.淋浴玻璃採**雙邊固定鉸鍊**、**強度高且可選擇內外開啟**;與**單邊型固定鉸鍊**不同,故**不得於鉸鍊處噴水測試**。
- 三、本案建材設備說明
- 1.本案之輕隔間採脫離主結構工法施工,脫離工法即是於RC結構與輕隔間之易產生裂縫處留設伸縮空隙,再以軟質材料填補以吸收變位能量,且能誘導裂痕產生位置俗稱誘裂縫,故表面修飾之油漆容易有髮裂現象屬正常狀況。
- 2.浴室乾式區域之地坪地磚不施作洩水坡度,但因表面張力為水之特性、致使飾材表面殘留水珠、並非積水或排水不順之現象,另考量潮濕易造成滑倒之危險,請於該處以刮刀將表面水刮除乾淨,買方不得視為瑕疵而作任何主張或請求。
- 其他:因日前其他個案反應有驗屋公司於驗屋過程未注意保護,致使客戶住家於驗屋公司執行驗屋後屋況受損,提醒 貴戶委託之驗屋公司務必注意保護。

### 3、檢查人

@對儀器操作的熟悉度

@表格的填寫方式

@驗屋時驗屋檢查人訴求

@驗屋重大瑕疵定義

@初驗與複驗要隔多久

@其他

### @請工地主任配合事項

1. 各地板漏水蓋（打開）以便（檢測）
2. 各設備廠商到場說明操作
3. 對講機
4. 弱電（電話、網路、電視）
5. 緊急按鈕
6. 浴室內的冷暖器
7. 排油煙機
8. 其他

@申請人請先寫**申請書**、**委託書**  
(**要用印**，請帶印章)

註：

1. 僅就**當天**表面狀況，以**非破壞性**檢測為依據所做的檢查表。
2. 本報告書**不得**作為**訴訟**之用。

## 柒、展望及建議

### 1. 各地建築師公會串聯

-----**線上實體店引流拓客**

- ★商業思維
- ★實體店引流（經營）
- ★營業策略
- ★活動策劃

## 方法一、架設網路

拍攝影片→→內容營銷→→點擊貼紙→→  
加音樂→→抖音→→增加話題

客戶群分類：

- 1、散客
- 2、建設公司（精準客戶）

## 方法二、線上加實體店（公會）方法

## 2、增加更多的目光

三大引導流量方法

方式一、自然流量（各公會）

方式二、合作流量（全建會）

方式三、付費廣告流量（各公會及建築師）

### 3、促銷手段

廣告營銷→→→ Facebook、YouTube

辦活動（記者會）

引來客流

客戶介紹客戶

### 4、驗屋工作導入正軌

簡 報 結 束

謝 謝 聆 聽



## 貳 驗屋SOP&準備儀器

柯耿星  
駱世鴻建築師



# 社團法人新北市建築師公會

## 鑑定訓練會建築物驗屋

主講人：柯耿星建築師

駱世鴻建築師

現任：臺中市建築師公會鑑定主委

日期：2025.05.15

1

## 大綱

- 壹、驗屋各種面向
- 貳、驗屋SOP
- 參、驗屋準備儀器
- 肆、驗屋執行
- 伍、建築師公會驗屋網頁

## ~驗屋關係人之類型~

甲方（申請人）（委託人）  
乙方（對造人）  
丙方（中間人）（檢查人）  
丁方 { 設計人，監造人（不用會同）  
戊方（標的物介紹人，仲介公司）  
己方（其他——律師）

3

## ~驗屋關係之類型~

沒有相對關係——  
自驗(甲方) 建設公司、起造人，營造（承造），出租，承租，其他  
有相對關係——  
會同（甲方），（乙方）

## ~ 驗屋行為之類型 ~

買賣行為——甲方，乙方  
——新屋（舊屋）  
承攬行為——業主（建設公司）（個人）甲方  
——營造，乙方  
租賃行為——出租（甲方）  
——承租（乙方）

5

## ~ 驗屋準備儀器之類型 ~

- 1，紅外線熱像儀
- 2，漏水測漏器（儀）  
（頻率擴大器）（水管聽診器）
- 3，（半導體超高性能漏水探索機）（95%氮氣5%氫氣）—感應器—漏氣（聲響）
- 4，雷射水平垂直儀
- 5，無輻射檢測儀

- 6，電磁波偵測儀
- 7，噪音偵測器
- 8，甲醛檢測儀
- 9，敲擊器
- 10，內視鏡（大管）  
（小管）（軟管）
- 11，水分計（混凝土含水量檢測儀）
- 12，水平尺
- 13，三用電表

## ~ 驗屋準備儀器之類型 ~

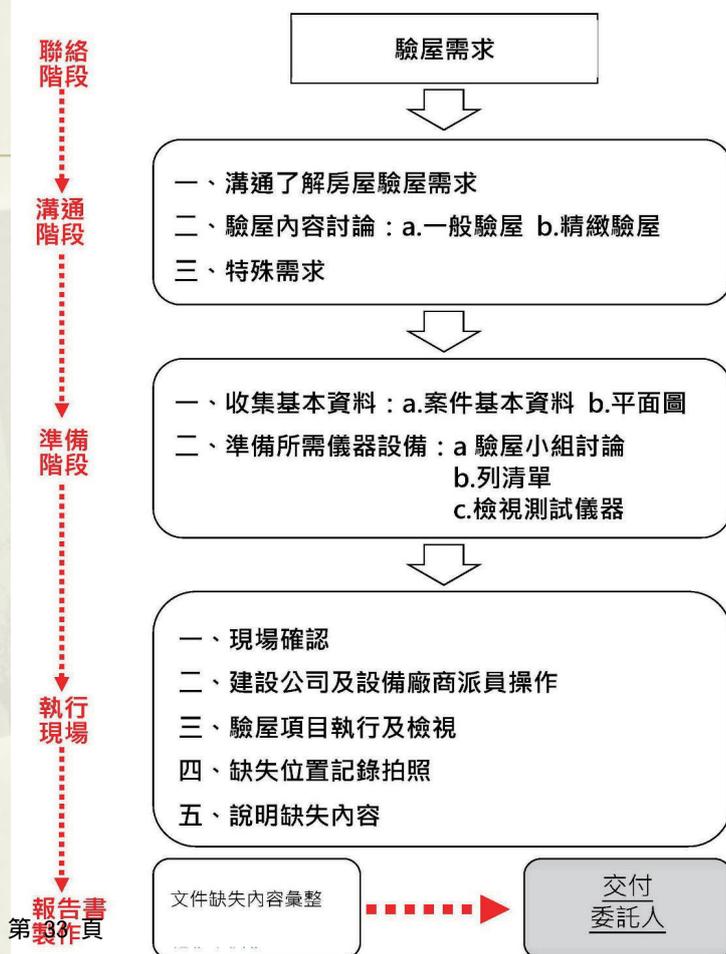
- 14, 風速計
- 15, 水壓計
- 16, 電路分析儀
- 17, 相位檢測儀
- 18, 空氣品質檢測儀
- 19, 玻璃厚度檢測儀
- 20, 十字起子
- 21, 縫尺 ( 6尺平行尺 )
- 22, 電子測距儀

- 23, 黏性 ( 標籤紙 )
- 24, 數字板
- 25, 頭燈
- 26, 刮水板, ( 吸水墊 )
- 27, 高壓水槍
- 28, 傾斜儀
- 29, 天然氣洩漏偵儀
- 30, 其他

7

## ~ 驗屋SOP ~

### 檢驗標準程序



# 現場執行

1.配合專業廠商操作。

2.對講機、廚具...等設備不操作。

3.不介入交屋流程。

9

# 注意事項

~ 驗屋報告書  
不得作為訴訟之用 ~

~ 驗屋僅當天表面狀況，  
依非破壞性檢測  
為依據所做之檢測 ~

~ 僅就委託方提供資料進行 ~

“驗屋” VS “鑑定”

# 前

溝通  
收集資料  
討論

# 中

現場說明  
架設儀器  
設備廠商測試  
驗屋流程進行  
驗屋儀器操作

# 後

缺失說明  
報告書  
交付時間  
報告書  
交付方式

11

## 第一階段

1. 聯繫、溝通
2. 驗屋時間
3. 地點

# 前

## 第二階段

基本資料收集:

1. 竣工圖(客變圖)
2. 使用執照
3. 契約書之買賣標示(能顯示面積的資料)
4. 需驗屋之各項設備內容
5. 特殊需求

## 第三階段

1. 申請書、委託書回簽
2. 報價
3. 驗屋當日停車位置

11

基本資料收集：

- 1.使用執照
- 2.竣工圖(客變圖)
- 3.水電圖
- 4.買賣契約書(能顯示面積的資料)
- 5.需驗屋之各項設備內容
- 6.特殊需求



客戶回簽：

- 1.申請書
- 2.委託書
- 3.報價單

PS：1.驗屋項目釐清

- 2.報告書交付日期
- 3.就驗屋當日表面狀況描述
- 4.報告書不得作為訴訟之用

第一階段

- 1.與業主建設公司對談
- 2.流程確認
- 3.儀器架設

第二階段

分組進行：

- 1.設備廠商測試
- 2.設備各項確認
- 3.驗屋項目檢測
- 4.特殊儀器的操作(視需求進行)
- 5.針對特殊需求檢測(視需求進行)

第三階段

- 1.缺失說明
- 2.報告書交付時間
- 3.費用交付

# 中 分組 進行

門

- 1.開啟順暢
- 2.水平測試
- 3.是否有損傷
- 4.漏水測試

廚

- 1.設備檢視
- 2.管路
- 3.廚櫃

窗

衛

- 1.設備檢視
- 2.開啟順暢
- 3.洩水順暢

天

- 1.裂縫?
- 2.刷漆平整均勻
- 3.漏水痕跡

水

- 1.給水檢視
- 2.排水檢視
- 3.漏水檢視

地

- 1.地面水平
- 2.木地板平整
- 3.地磚空鼓聲

電

- 1.對講機,門口機
- 2.電燈開關
- 3.配電盤,TV,網路

壁

- 1.漏水痕跡
- 2.插座測試
- 3.壁磚空鼓聲

管

- 1.消防
- 2.排風管
- 3.穿孔旁裂縫

15

## 至現場動作

中

- 一、溝通驗屋流程
- 二、請工地主任
  - 1.各地板漏水蓋開啟 ( 內視鏡檢測 )
  - 2.各設備廠商到場說明操作
    - a.對講機
    - b.弱電 ( 電話 , 網路 , 電視 )
    - c.緊急按鈕
    - d.浴室內的冷暖器
    - e.排油煙機
    - f.其他

# 第一階段

1. 缺失再次說明
2. 報告書交付時間
3. 報告書交付方式

# 第二階段

1. 後續缺失改善，及應注意情形。
2. 複查的需要性？



1. 宣傳建築師公會『鑑定』。
2. 宣傳建築師公會『室內設計』。
3. 後續建築相關服務。

17

## 臺中市建築師公會網站

臺中市建築師公會 驗屋小組  
ARCHITECT Taichung Architects Association

ABOUT  
專業團隊

ITEM  
驗屋項目

WEB  
驗屋管理系統

SERVICE  
服務流程

INFO  
驗屋新知

CASE  
服務案例

RESERVATION  
線上預約

# 公正 第三方

800+ 位專業建築師

為您把關驗屋  
讓您安心交屋



臺中市建築師團隊

## 八大項目專業檢測



室內環境檢測



文件相關檢查



屋況檢查



用電安全檢查



弱電相關檢測



裝修工程檢測



結構安全檢測



設備排水檢測

19

### 服務流程

01



線上預約

請先填寫網路預約表單

02



專人聯繫

公會專人聯繫並預付訂金

03



現場驗屋

建築師及2-3位驗屋工程師前往驗屋

04



驗屋紀錄

驗屋缺失項目紀錄於數位平台，客戶認同簽名

05



完成付款

驗屋結束後交付尾款與發票

06



驗屋報告書

提供驗屋電子報告書

# 臺中市建築師公會網站

## 驗屋新知



淋浴隔屏噴水測試



驗屋測試對講機



驗屋解說電視線路



台中「美麗殿」遇強震 房間牆裂住戶驚



公會驗屋通常準備哪些儀器  
2024/01/17



客廳驗屋流程這樣做 省下驗屋費用  
2023/08/23



年底交屋潮、新入厝 7大驗屋重點一次看  
2023/11/25



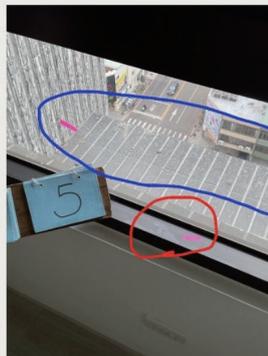
驗屋要注意什麼？專家揭8大重點：千萬不能只看漏水  
2023/11/14

# 臺中市建築師公會網站

## 缺失問題



落地窗開關不順暢



窗外平台雜物



鋁窗表面損傷



落地窗下軌道內有雜物異音

# 臺中市建築師公會網站

## 缺失問題



磁磚空心檢查01



磁磚空心檢查02



油漆不平整



外露臺未安裝排水孔

# 臺中市建築師公會網站

## 缺失問題



大門電子鎖感應不良



網路孔功能測試



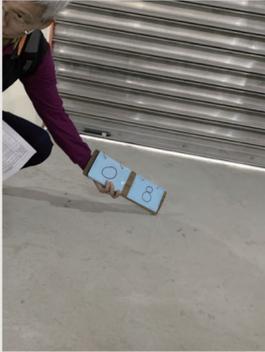
對講機檢測



電話線沒有修飾蓋

# 臺中市建築師公會網站

## 缺失問題



地面裂痕



牆面粉刷裂痕



磁磚裂縫塞尺檢測

25

# 臺中市建築師公會網站

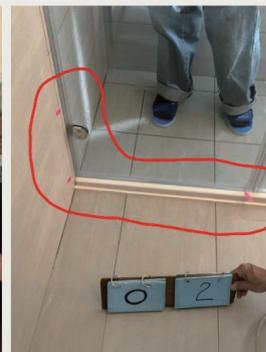
## 缺失問題



冷氣排水測試



淋浴隔屏漏水01



淋浴隔屏漏水02



磁吸膠條無法吸住

## 8項屋況檢查

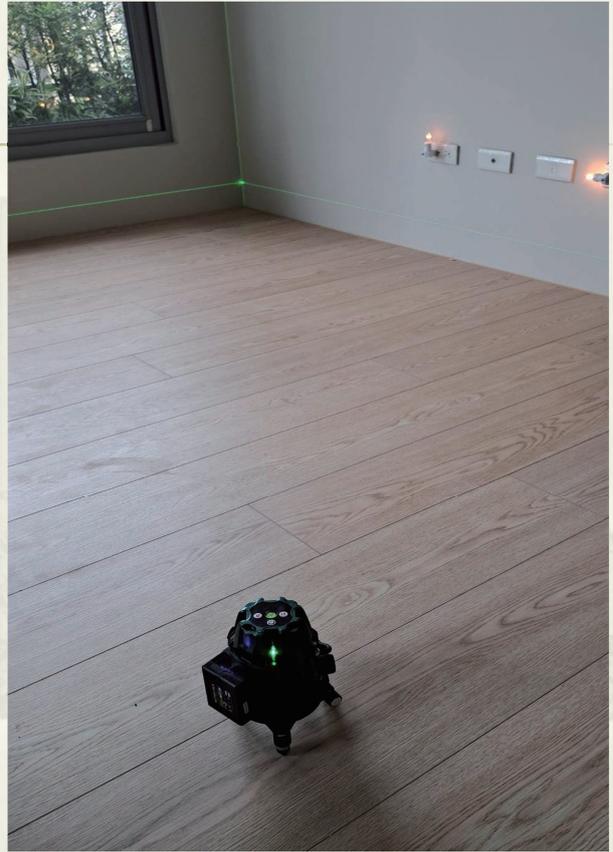
序	項目	工具/內容
01	磁磚檢查	磁磚打擊器
02	屋內排水檢測	內視鏡
03	滲漏水檢測(窗角處)(樑柱處)	紅外線熱像儀
04	含水率檢測	水分計
05	排水孔檢測	內視鏡
06	天花板、壁面油漆施工品質檢查	
07	窗戶滲水檢測	水份計
08	門、窗、牆面垂直水平檢測	雷射水平垂直儀器

27

### 淋浴隔屏噴水測試



<https://youtu.be/wzDV0vIIMPA>



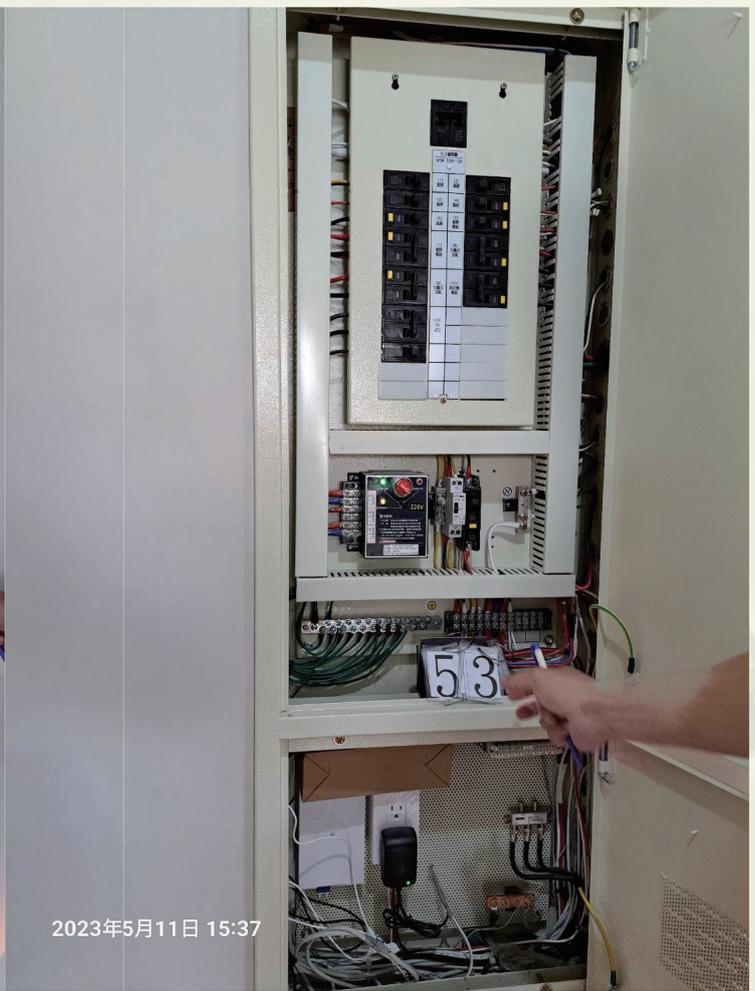
29





31





16樓之5戶



編號	B01	說明	54 花台落水頭蓋建議採用高腳落水頭
----	-----	----	--------------------



編號	B02	說明	54 管內照片
----	-----	----	---------

16樓之5戶



編號	B03	說明	53 客廳陽台地板排水孔內有水泥髒污
----	-----	----	--------------------



編號	B04	說明	53 管內照片
----	-----	----	---------

---

謝 謝 聆 聽

參 驗屋發想&業務執行

駱世鴻



# 新北市建築師公會專題演講

## 建築師的驗屋發想

主講人：駱世鴻建築師

現任：駱世鴻建築師事務所主持人

日期：2025.05.15

1

## 大綱

### 建築師驗屋的發想

壹、驗屋的意義與定位

貳、驗屋的類型、項目

### 建築師驗屋的業務執行

參、驗屋檢查表

肆、驗屋的專業檢測

伍、驗屋工具

### 驗屋實務經驗的累積與心得

# 建築師驗屋的發想

## 前言

### 依據 建築師法第十六條

建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、**檢查**、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。

3

## 壹、驗屋的意義與定位

### 於建築師而言

#### ◆ 驗屋的意義

市場的需求與呼喚

終結市場亂源

#### ◆ 驗屋的定位

所見所聞的現況 ( **是果不是因** )

# 壹、驗屋的意義與定位

講求的是精、確、實、快  
成本 時效 責任 與一般性業務比較  
發揮建築師一直以來累積的專業經驗  
驗屋講求的是果、鑑定講求的是因果  
驗屋講求的是經濟普羅百姓所能接受  
是紅海？ 是藍海？

5

# 壹、驗屋的意義與定位

## 「驗屋蟑螂」詐騙頻傳 造成屋主、建商之間對立？

好房網News 2023-04-26 18:10

人氣 59355

好房網News記者林和謙 / 台北報導

買房與裝修是每個人的一生中最大一筆消費金額，但卻是頻率最低的消費行為，然而買房肩角多，若無沒有細檢驗對於未來居住品質都會有影響，甚至花錢當冤大頭。住宅消保會指出，近四年來欲起驗屋需求，網路搜尋驗屋，超過數十家的驗屋業者跳出，任君選擇，但「驗屋蟑螂」詐騙案也相當多，民眾不可不慎。



根據住保會諮詢處案例來看，因驗屋衍生的糾紛案，不在少數，包括驗屋方式不合理、驗屋的服務瑕疵、驗屋人員的資歷及專業度無法查證，未必能提供有效的驗屋報告書，導致建商不採用，延誤修繕，甚至出現驗屋蟑螂的詐騙案。

- 〈平均地權〉三讀通過「這3縣市」房價先降？
- 房貸壓力山大？雙天后教你用「這招」解套！
- 新上架！低首付熟鄉好宅推薦
- 房價上漲下 怎麼樣買到物超所值的房子？

吳錫毅表示，目前坊間驗屋業者多稱持有國家級證照，但實際上驗屋並沒有專業證照或是驗屋技術士的證照，業者以假專業驗屋，誇大缺失，反造成屋主與建商之間的對立。示意圖 / 中部業者提供

# 壹、驗屋的意義與定位

## 為何不起而行？

### 台中市建築師執行驗屋的發想與起手勢

.. .112年初

### 我們建構起驗屋執行標準 驗屋收費 架設驗屋網

<http://ch.tccarch.org.tw/>

7

親愛的 貴賓 您好：

感謝您購買「皇普莊園」社區，現本案已屆房屋驗收階段，為維持驗屋流程之順暢，在此提供雙方進行驗收程序時應注意及配合事項，如係委託第三方驗屋單位時，敬請提前將配合事項提供予相關單位，以利後續程序進行。謝謝您的配合。

#### 一、驗屋標準

1. 泥作粉刷：每 1.5 公尺\*1.5 公尺牆面平整誤差值 $\pm 3\text{mm}$  以內視為合於標準。
2. 地、壁磚：每塊磁磚單磚五處(四個邊角及中心點)黏著度有三處(含)黏著則視為合於標準。地壁磚鋪貼之平整度 $\pm 3\text{mm}$  係屬正常視為合於標準。
3. 抹縫：其寬度誤差 $\pm 3\text{mm}$  內屬合理範圍。
4. 室內油漆：依二底二度施工法施作即視為合於標準(即批土打底、砂磨二次，底漆、面漆各一次為二度；壁面及版牆伸縮細紋係屬正常並不得視為瑕疵)。
5. 室內防水施作範圍：各浴室地坪及其部分牆面。
6. 本案室內隔間建材，以濕式輕隔間牆為施作方式，隔間材料其與 RC 結構界面處採適當的彈性材料處理，部分異材相接產生之些微凹陷、凸起及裂紋，買方同意為必要的施工法則，不得視為瑕疵。
7. 若客變退踢腳板，地磚與牆面間之縫隙為伸縮縫，係屬正常並不得視為瑕疵。
8. 室內隔間尺寸：誤差值在各戶總長度、寬度百分之二內視為合於標準。
9. 各戶建材(如牆/地面飾材、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆、廚/浴櫃檯面及面板……等)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。
10. 廚房櫥櫃背側(含烤漆玻璃)，不貼磁磚或油漆，為粉刷打底面或隔間牆素面，買方同意為制式施作方式，除辦理變更加帳辦理外，不得要求補貼磁磚或油漆。一樓店舖只預留管線出口不附廚具設備。
11. 浴廁及廚房採矽酸鈣天花板，面刷油漆。
12. 浴室裝修部分施作磁磚，因高溫窯燒生成，部分翹曲為自然且正常現象，買方不得主張為瑕疵要求更換。
13. 浴室及陽台地磚(含露臺)均依規定及考量安全因素保留一定程度緩洩水坡度，以不積水為原則，買方同意為制式施作方式，不得要求變更洩水坡度。

#### 二、驗屋規範

1. 室內油漆驗收時應以正常目視瑕疵為原則，不接受以強光照射牆面方式檢驗。
2. 地、壁磚及油漆牆面檢測時，如因器具使用造成之瑕疵，應由檢測方自行負責，不得視為驗屋缺失。
3. 鋁窗及外牆滲水測試：以噴霧模擬實際風雨狀況，均勻測試鋁窗本體或周邊外牆，不得以水柱單點集中衝擊方式進行；測試戶應提前告知並自行做動線管制，若因測試造成他戶污染或影響行人，應由測試戶別負清理及回復之責。
4. 淋浴拉門為乾溼分離之用途，無法具有完全阻隔水源之功能，僅得以霧狀噴水模擬實際淋浴狀況測試。
5. 本案木門扇僅左右兩側施作貼皮封邊。

三、貴住戶若委請第三方驗屋單位驗屋，缺失請當場填載於賣方提供之驗收單上，日後僅以當日雙方簽認之驗收單為憑；第一次驗屋後若有新增之瑕疵或未盡事宜(未於第一次驗屋當日填載之事項)，則列入交屋後保

第 7 頁

## 驗屋公司檢測建議及注意事項

一、驗屋公司檢測人員建議如有下列證照則檢測時則更具公正性：

1. 檢測電氣相關項目需具有符合電氣規定法規相關證照。(本人或人員)
2. 檢測給、排水相關項目需具有符合自來水規定法規相關證照。(本人或人員)
3. 檢測電視、電話、弱電及監視系統相關項目，需具有符合弱電規定法規相關證照。(本人或人員)
4. 檢測消防、瓦斯相關項目需具有符合消防及瓦斯規定法規相關證照。(本人或人員)

二、檢測時請配合及注意事項：

1. 穿著工作鞋**嚴禁踩踏設備**（例：馬桶蓋、浴缸...等，若因動線需求請先將器具做好保護措施，再進行相關檢測）。
2. 依建照取得時，各項送審核准之規定內容檢測。
3. 不得以破壞性方式進行檢測。
4. 基於安全考量 BOX 及電盤線路如需拆除檢測，則需具有電氣相關證照人員始可為之，並於檢測完成後確實復原。
5. 電箱之中隔板拆除檢測後需復原及確實鎖緊。
6. 基於安全考量，各項電源檢測後請**確實將電源關閉**。
7. 天花板若已安裝**燈具不得將電線鬆脫**，檢測完畢需將檢修孔確實蓋上，且檢修孔需保持乾淨無污染。
8. 電腦馬桶蓋於**通電後切勿手動掀蓋**（馬達與齒輪易受損）。需先行斷電後方可手動，需緩慢掀蓋。
9. 若要進行窗戶或地坪試水，基於水資源不浪費原則，**水龍頭開啟時間每次請勿超過 20 分鐘**；若因試水造成本戶、上下樓層、鄰戶之建材污染損壞或任何受影響之財損問題，公司有權要求賠償。**完成試水後請先行簡易刮水清理現場。**

9

惠宇青和  
HUIYU NEW HOME

10. 壁、地磚材料為人工窯燒成型，無法達到完全平整（翹曲現象），現場貼磚屬手工施作，無法達到完全不空心的狀態。若地磚空心面積過大以更換方式處理，若為局部空心，不達到該塊地磚九宮格中的三處，均屬合理現象。
11. 請勿使用粘性太強的遮蔽和紙膠帶，以免撕下後留有殘膠或使表面建材受損（例：油漆剝落）。
12. 玻璃刮傷之檢測，應依附表 CNS2442 規範之刮痕個別長度及單位面積刮痕長度總和，做為檢驗標準。
13. 牆面粉刷油漆皆為手工施作，應以目視觀察其平整度及刷痕，不得以用手電筒側光檢查之。
14. 淋浴玻璃採雙邊固定鉸鍊，強度高且可選擇內外開啓；與單邊型固定鉸鍊不同，故**不得於鉸鍊處噴水測試**。

三、本案建材設備說明

1. 本案之輕隔間採脫離主結構工法施工，脫離工法即是於 RC 結構與輕隔間之易產生裂縫處留設伸縮空隙，再以軟質材料填補以吸收變位能量，且能誘導裂痕產生位置俗稱誘裂縫，故表面修飾之油漆容易有髮裂現象屬正常狀況。
2. 浴室乾式區域之地坪地磚**不施作洩水坡度**，但因表面張力為水之特性，致使飾材表面殘留水珠，並非積水或排水不順之現象，另考量潮濕易造成滑倒之危險，請於該處以刮刀將表面水刮除乾淨，買方不得視為瑕疵而作任何主張或請求。

其他：因日前其他個案反應有驗屋公司於驗屋過程未注意保護，致使客戶住家於驗屋公司執行驗屋後屋況受損，提醒 貴戶委託之驗屋公司務必注意保護。

感謝您的配合~惠宇營建機構 敬上

# 壹、驗屋的意義與定位

## 我們的目標

<https://www.macromicro.me/charts/56419/taiwan-pre-sale-and-existing-home-volume>

<https://www.ctee.com.tw/news/20241213700098-439901>

**2024年預售屋每年每月成交數量達10K戶**

**成屋屋每年每月成交數量達7.5K戶**

11

# 壹、驗屋的意義與定位

## 我們的目標

- ◆ 如果能取得5%的量能 ...
- ◆ 驗屋的需求始終來自於對建商的不信任
- ◆ 短期打入市場策略 ...

是由私有自宅個人推進到建商

“ 沒有不能驗的房屋，只有不能驗的價格 ”

## 參、驗屋的類型、項目

### 驗屋的類型

◆ 新建 專有部分

◆ 新建 共用部分(公設)

新建 住宅 集合住宅 廠辦 公設驗屋

成屋 集合住宅 獨棟透天

甲方委託 乙方委託 公共工程專案委託

“ 沒有不能驗的房屋，只有不能驗的價格 ”

13

## 貳、驗屋的類型、項目

### 驗屋的項目

◆ 建築部分

天、地、牆、門窗、廚房、衛生設備

◆ 機電部分

給水、排水、弱電、消防

◆ 特殊項目

氯離子(海砂)、沼氣、磁磚澎拱、龜裂縫隙

◆ 特殊項目

## 貳、驗屋的類型、項目

### 驗屋的項目

- ◆ 結構安全

漏水、壁癌、法規

- ◆ 特別注意事項

“ 是果不是因 ” 無涉鑑定

“ 不逾越建管分際 ” 尊重設計建築師

15

## 建築師驗屋的業務執行

### 依據 建築師法第十六條

建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、**檢查**、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。

# 參、驗屋檢查表

臺中市建築師公會 一般驗屋檢查表-1；(8888元檢測項目)					
建築名稱:					
建築地址:					
檢查日期:					
合格打O，不合格打X，無此項打 /					
是否需要複驗: 是 否					
泥作裝修門窗		O, X, 無打/	相對應 相片	改善方 式	備註
天花板	1 粉刷是否平整?				
	2 是否有漏水痕跡?				
	3 裝潢版縫隙批土是否平整?				
牆面	1 油漆顏色是否均勻?				
	2 是否有發霉/漏水痕跡?				
	3 有無龜裂的情形?				
	4 開關插座等電氣蓋板旁，是否有破口情形?				
地磚	1 輕敲磁磚表面是否有空鼓音(> 1/5)?				
	2 地面施工是否水平平整?				
	3 浴廁地板是否洩水良好?				
	4 地磚是否破裂?				
	5 踢腳板是否安裝平整?				
木地板	1 木地板是否平整、踩踏無聲響?				
	2 木地板是否有刮痕?				
	1 門鎖是否使用順暢?				

17

# 參、驗屋檢查表

門	2 門扇關閉是否密合、無卡住情形?				
	3 門片門框有無凹損或是烤漆脫落、鏽蝕?				
窗	1 是否可緊密閉合? 上鎖不致鬆動?				
	2 窗扇推拉時是否順暢?				
	3 窗框及玻璃表面，是否有刮痕或破裂?				
	4 框體與牆體填縫是否確實				
	5 框體與牆體填縫是否確實				
水電檢查		O, X, 無打/	相對應 相片	改善方 式	備註
電力, 電話, 網路, 插座, 開關, 冷氣	1 面板是否平整、有無破損或污染?				
	2 插座電量是否符合? 110V, 220V, 漏電孔				
	3 電燈是否正常?				
	4 電話線孔是否連接接線箱?(標示清楚)				
	5 網路線孔是否連接接線箱?(標示清楚)				
會同人, 申請人(簽名):					
檢查人(簽名):					
日期: 年 月 日					

# 參、驗屋檢查表

## 臺中市建築師公會 一般驗屋檢查表-2

建案名稱: \_\_\_\_\_  
 建案地址: \_\_\_\_\_  
 戶別: \_\_\_\_\_  
 委託人(簽名): \_\_\_\_\_  
 檢查日期: \_\_\_\_\_ 合格打O, 不合格打X, 無此項打 /

		是否需要複驗:			
		是		否	
		O, X, 無打/	相對應相片	改善方式	備註
櫥櫃	1	門扇的安裝是否穩固? 閉合是否正常?			
	2	櫥櫃是否有刮傷情形?			
	3	櫥櫃是否有刮傷情形?			
	4	抽屜、拉籃, 順道檢查抽拉時是否滑順?			
流理檯	1	檢查檯面表面是否有刮痕及撞傷?			
	2	檯面與水槽縫隙以矽膠封邊, 水密性是否完善?			
	3	水可以從溢水口 排出?			
	4	止水塞拔除後, 排水是否順暢?			
瓦斯爐	1	點火及火燄是否正常?			
	2	瓦斯軟管接頭是否緊密固定?			
排油煙機	1	運轉時是否產生異聲?			
	2	油煙管及油煙罩是否安裝完整?			
	3	滴油杯, 濾油網, 遮煙罩是否安裝齊全?			

# 參、驗屋檢查表

其他廚具	1	洗碗機功能是否正常?			
	2	烤箱功能是否正常?			
	3	其他:			
陽台設備		O, X, 無打/	相對應相片	改善方式	備註
水龍頭, 插座	1	水龍頭數量是否符合?			
	2	水龍頭出水量是否正常?			
冷氣主機	1	冷氣主機安裝位置是否足夠?			
熱水器	1	開啟功能是否正常?			
排水孔	1	排水功能是否順暢?			
配電盤, 弱電箱		O, X, 無打/	相對應相片	改善方式	備註
	1	開關箱面板是否平整? 無刮痕? 四周粉刷完整?			
	2	線路是否符合?			
	3	每個迴路是否均明白標示?			
會第 57 頁請人(簽名): _____ 檢查人(簽名): _____ 日期: _____ 年 月 日					

# 參、驗屋檢查表

衛浴設備		O, X, 無打/	相對應相片	改善方式	備註
洗臉盆 (包含鏡面)	1	止水塞是否密合？			
	2	水可以從溢水口 排出？			
	3	止水塞拔除後，排水是否順暢？			
	4	存水彎是否安裝？			
	5	洗臉盆/檯面是否有裂縫、刮傷？			
	6	固定洗臉盆的螺栓是否穩固？			
	7	水龍頭是否有刮傷、鏽蝕等情形？			
	8	水龍頭的轉動是否順暢？			
馬桶	1	表面有無刮痕、破損、裂痕？			
	2	馬桶蓋是否安裝完好？			
	3	免治馬桶蓋功能是否正常？			
	4	檢查沖水量及排水情形是否正常？			
	5	水箱注水是否正常？			
	6	檢查馬桶底部填縫是否完整？			
浴缸	1	水可以從溢水口 排出？			
	2	止水塞拔除後，排水是否順暢？			
	3	浴缸是否有裂縫、刮傷？			
	4	檢查浴缸周邊填縫是否完整？			

# 參、驗屋檢查表

淋浴間	1	品牌是否符合？			
	2	淋浴隔間的密閉防水性是否良好？			
	3	淋浴門的開關是否正常？			
配件	1	抽風扇是否有運轉，運轉時聲音是否過於吵雜？			
	2	多功能冷暖排風扇品牌是否符合？功能正常？			
	3	其他配件安裝是否穩固？			

會同人，申請人(簽名):  
 檢查人(簽名):  
 日期: 年 月 日

## 肆、驗屋的專業檢測

### 專業檢測 35 項檢驗項目

- |                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 01 地磚扎實度與施工品質檢測  | 11 插座供電電壓檢測          |
| 02 壁磚扎實度與施工品質檢測  | 12 漏電斷路器分路/功能檢測      |
| 03 油漆面平整度檢測      | 13 弱電系統檢測(電視/電話/網路)  |
| 04 牆面踢腳板或牆地收邊檢測  | 14 衛浴設備/五金檢測         |
| 05 窗戶周邊及角試水檢測    | 15 衛浴給/排水試水檢測        |
| 06 室內門窗開關鎖與密合度檢測 | 16 衛浴暖風/排風機檢測        |
| 07 地排管道內視鏡檢測     | 17 浴室地板淹水檢測          |
| 08 冷氣排水管試水檢測     | 18 浴室牆地試水滲漏檢測        |
| 09 總電箱電控分路檢測     | 19 浴室/陽台地面水度檢測       |
| 10 插座分路極性接地檢測    | 20 浴室浴紅底部/天花板檢修蓋上方檢查 |

23

## 肆、驗屋的專業檢測

### 專業檢測 35 項檢驗項目

- |                  |                    |
|------------------|--------------------|
| 21 雷射水平室內垂直/水平檢測 | 31 室內輻射反應檢測        |
| 22 高階熱顯像滲/漏水掃描   | 32 室內水壓力檢測         |
| 23 牆體混凝土含水率檢測    | 33 室內玻璃厚度檢測        |
| 24 廚房五金/設備/系統櫃檢測 | 34 合約內建材設備表核對(預售屋) |
| 25 瓦斯管線接續檢測      | 35 室內面尺寸丈量         |
| 26 瓦斯偵測器檢測       |                    |
| 27 室內甲醛濃度檢測      |                    |
| 28 室內空氣品質檢測      |                    |
| 29 室內電磁波檢測       |                    |
| 30 室內隔音分貝檢測      |                    |

## 肆、驗屋的專業檢測

### 專業檢測 提醒重點

天花板/地板/牆壁類：

- 油漆是否平整
- 有無龜裂
- 地磚是否膨拱
- 地磚是否有空心
- 地磚是否拼接
- 地磚色澤是否一致

25

## 肆、驗屋的專業檢測

### 專業檢測 提醒重點

門窗類：

- 鑰匙門孔轉動順暢，把手是否鬆動
- 門扇與地面間隙是否過大
- 大門貓眼可否看清楚門外
- 門扇開關是否順暢，有無雜音
- 門扇整體是否有污損

第 60 頁  
26

## 肆、驗屋的專業檢測

### 專業檢測 提醒重點

門窗類：

- 窗戶品牌與合約是否符合
- 窗框與牆面是否有確實填滿矽膠
- 是否可緊閉上鎖
- 窗框整體是否有污損
- 閉合度是否良好
- 陽台格柵是否穩固
- 開啟是否順暢

27

## 肆、驗屋檢查表

### 專業檢測 提醒重點

機電類：

- 電箱門開關是否正常
- 面板是否有瑕疵
- 迴路標示是否與實際相符
- 箱內線路是否整齊插座
- 個插座是否正常供電

## 伍、驗屋工具(一般檢查)

工具	用途
買賣營造契約書	比對契約內容、確認品項、數量與品牌是否一致
捲尺/測距儀	測量室內長寬、坪數是否依照契約開載
手機	拍攝缺失部分，詳實記錄，確保自身權益
手電筒 / 頭燈	檢查油漆是否平整、天花板夾層水管是否正常
手機充電座	測試插座是否通電正常

29

## 伍、驗屋工具(一般檢查)

工具	用途
彈珠	滾動測試地面是否平整無傾斜
硬幣/磁磚打音棒	敲敲地磚、壁磚是否是空心
衛生紙	測試馬通沖水是否順暢無阻塞
大容量的水	測試排水系統是否順暢無阻塞
有色膠帶/筆/筆記本	有缺失的地方貼上有色膠帶，並詳細記錄
水份計/紅外線熱像儀/雷射水平垂直儀/其他	窗戶滲水，含水率檢測，各牆面門窗垂直水平

## 伍、驗屋工具(一般檢查)

### (一)室內環境檢測

項目	工具/內容
輻射檢測(參考值)	無輻射儀/電磁波偵測器
室內噪音檢測	噪音偵測器
HCHO(甲醛)檢測	櫥櫃(甲醛檢測儀)

31

## 伍、驗屋工具(一般檢查)

### (二)文件相關檢查

1. 核對契約書圖內容(建材、平面圖、門窗圖、設備圖)
2. 客變圖、建物測量成果圖..等等
3. 其他

### (三)屋況檢查

項目	工具
磁磚檢查	磁磚打擊器
屋內排水檢測	內視鏡
滲漏水檢測（窗角處）（樑柱處）	紅外線熱像儀
含水率檢測	水分計
排水孔檢測	內視鏡
天花板、壁面油漆施工品質檢查	
窗戶滲水檢測	水份計
門、窗、牆面垂直水平檢測	雷射水平垂直儀器

33

### (四)室內用電安全檢測

項目		工具
電力相關檢測(接線/插座/配電盤等)	總關關	電力設備電磁波檢測(基地台)
		配電盤標示
A.三用電表(電流、電阻、電壓)	分層開關	配線 — B-1低頻電場 — B-2低頻磁場
		動檢查
	室內插座電壓檢查	電路檢測儀

項目		工具
B.電壓相位	相位錯接	
	漏電斷路器是否動作	
	電壓定份正常	
	電壓檢驗	
C.電磁波類型	A.高頻	電磁波(毫高斯)
	B.低頻<1mg	安全值<5v/m

35

### (五)弱電相關檢測

項目	工具	
弱電檢測(電視、網路電話等)	WI-Fi線路偵測器	網路線測試儀
開關箱線路		
開關箱面板	室內電磁波檢測	
預留電源插座		
TV, 電話, 網踏線路檢查		
門口機操作及功能檢查		

## (六)裝修工程檢測

項目	工具/文件/項目
玻璃厚度檢測	玻璃厚度檢測儀
地坪收邊檢視	
石材表面完整度檢查	
壁紙平整度檢視	
地、壁磚檢測(交角)	
窗,落地窗(裝修表面檢查)	玻璃損、污損、刮傷、砂利康、排水孔、紗窗、檢驗滲水漏水

37

## (六)裝修工程檢測

項目	工具/文件/項目
櫥櫃五金功能檢測(腳鏈)	
窗簾、裱布表面完整度檢查	防火標章
室內門片、櫃體垂直水平檢測	雷射水平垂直儀
其他室內裝修施工品質檢查	牆面、天花板裝修表面
暗管孔隙填塞	
維修孔檢查	

## (七)結構安全檢視

主要結構裂縫目視判定——→粉刷裂縫  
(實際耐震評估需另請專業團體檢測)

39

## (八)設備、排水測試

項目	內容
水壓測試	給水系統
管道間檢查	內視鏡
冷氣排水孔檢查	冷水管, 管路內視鏡
浴室地坪洩水檢測	水平儀
消防檢測	警報設備是否啟動(實際操作)公設部分

項目	內容
浴室設備功能檢查	排水功能/瓦斯炉功能/瓦斯軟管接頭/油煙管路
排風設備管路檢查	/油煙機功能/接縫處矽
淋浴間防水測試	利康/水壓/抬面/櫃體表面

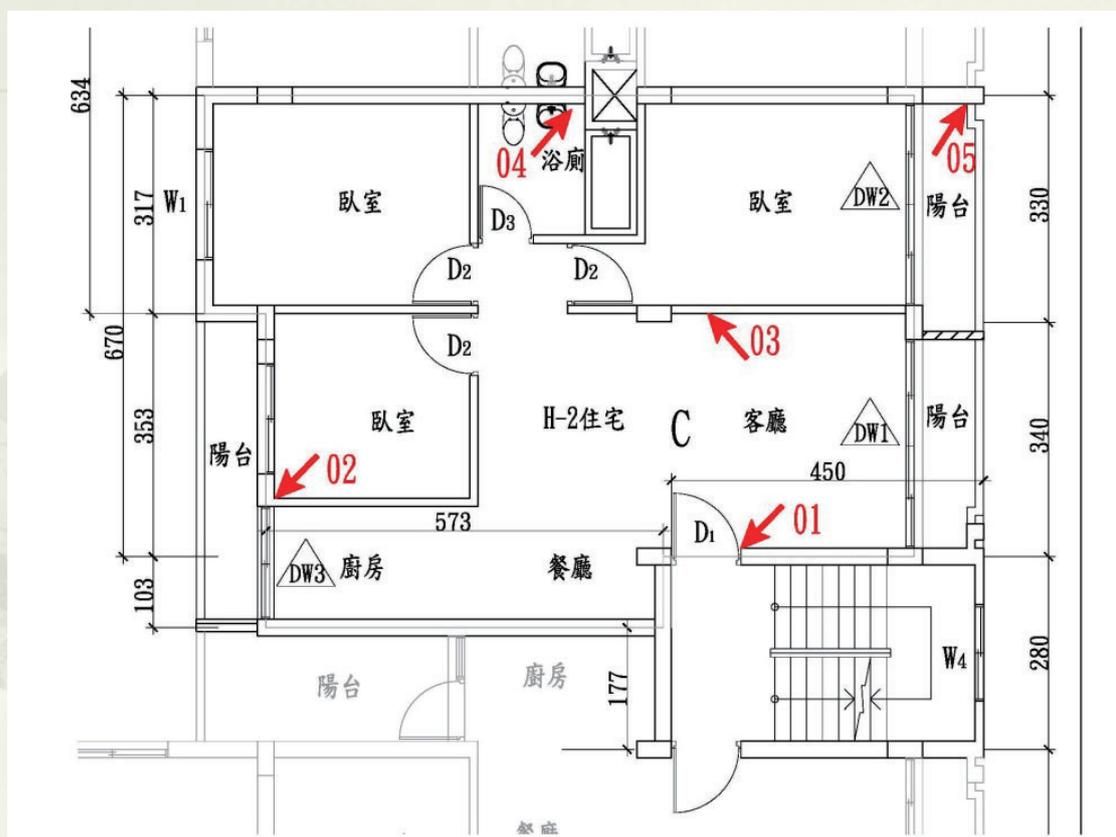
41

## 伍、水電檢測

項目	內容
(一)插座	一個迴路 ——6~10個插座
	高耗電電器——專用迴路
(二)地排	排孔蓋檢查
	地排排水功能檢測
(三)冷排	排孔蓋檢查
	地排水功能檢測
	冷氣排水管檢測

項目	內容	
(四)三用電錶	1.VOM萬用表	A.電流表
	2.多用計	B.電壓表
	3.萬用計	C.電阻表
	4.多用電錶	

## 相片方向示意圖







47



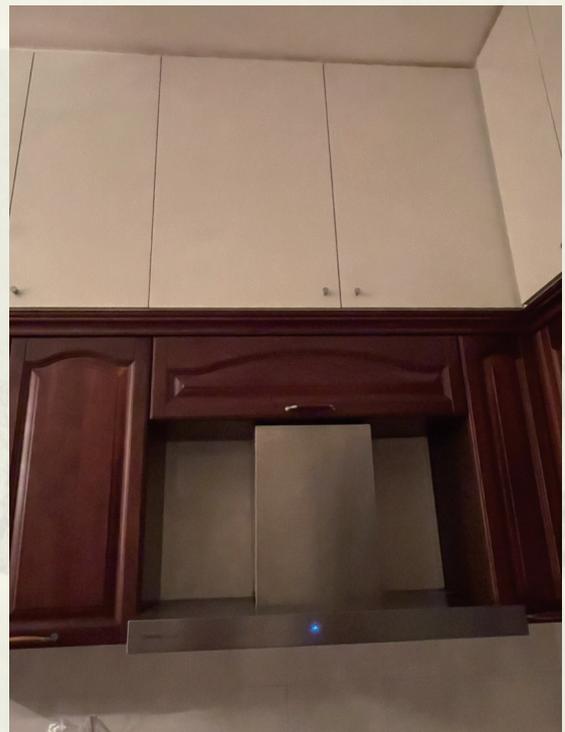


49





51



第 73 頁  
52



53

## 驗屋實務經驗的累積與心得

### 案例分享

案例一 新屋\_【Miss陳】

案例二 新屋\_【世界花園】

案例三 新屋\_【林先生】

案例四 新成\_【廠房】

案例五 中古\_【Miss黃】

以上案例詳附件

---

課程結束

謝謝聆聽